

不動産投資レポート

名古屋オフィス市場の現況と見通し (2012年度版)

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

はじめに

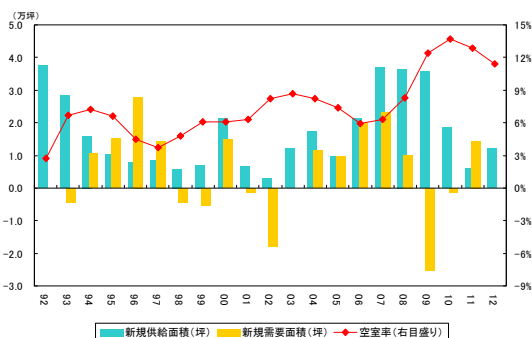
名古屋市のオフィス市況は回復しつつある。空室の減少も見られるが、回復の最大の要因は、2007年～2009年までの大量供給の後に、いくつかの大規模開発が凍結・延期・中止となったことにある。現在、2015年の空前の大量供給を控え、今後の市況への懸念が広がりつつある。本稿では、昨年度に続き¹、名古屋のオフィス市場の特徴と課題を整理した上で、今後のオフィス賃料の予測を行う。

1. 名古屋の需給状況

名古屋では2000年代後半以降、地域を代表する高層オフィスビルが次々に竣工した。ミッドランドスクエア（2006年）、名古屋ルーセントタワー（2007年）、名古屋インターシティ（2008年）、名古屋プライムセントラルタワー（2009年）などである。大量供給により供給が需要を大幅に上回ったところにリーマンショックが重なり、2008年からオフィス市況は急激に悪化した（図表-1）。

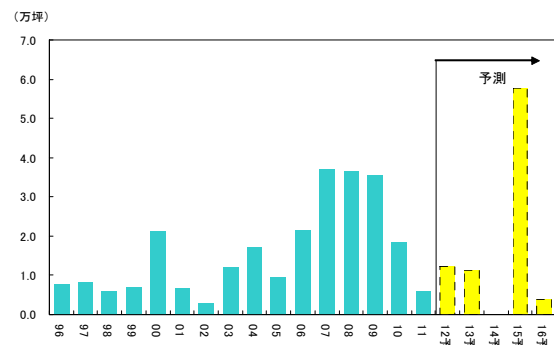
現在、オフィス市況は改善傾向にあるが、その最大の要因は、計画されていた大規模なオフィス開発計画のいくつかが凍結、延期、あるいは中止となり、需給がタイトになったことにあると考えられる²（図表-2）。低水準のオフィス供給は2011年から2014年まで続くが、ここにきて2015年に空前の大量供給が実施されることが明らかになってきた³。このため、名古屋駅前のオフィスエリアとしての発展への期待が高まる一方、2015年以降のオフィス市況への懸念が広がりつつある。

図表-1 名古屋における需給状況



(出所)CBRE、2012年の需要は未公表

図表-2 名古屋における新規供給



(出所)CBRE

¹ 竹内一雅『名古屋オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011.9.15 ニッセイ基礎研究所、竹内一雅『名古屋オフィス市場の現況と見通し(改訂版)』不動産投資レポート2011.12.7 ニッセイ基礎研究所

² ささしまライブ、納屋橋ルネサンスタワーズ、cc名古屋ビルなどである。すでに一部では開発が再開されている。

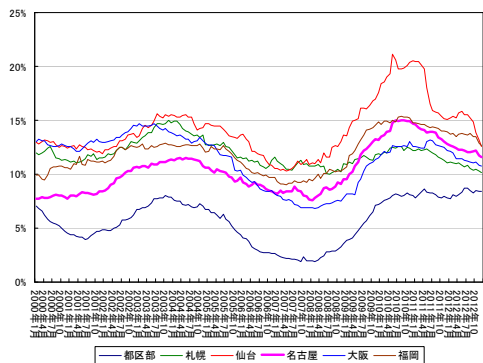
³ 名古屋駅新ビル、大名古屋ビルディング、中央郵便局建替えなど。

2. 名古屋の空室率・賃料および空室・賃貸面積の推移

名古屋市オフィスの市況は、他の主要都市と同様に改善が続いている。オフィス空室率は現在、11.59%で、2010年8月のピーク（15.0%）から3.41ポイントの大幅な下落となっており、オフィス市況は最悪期から大きく回復している（図表-3）。

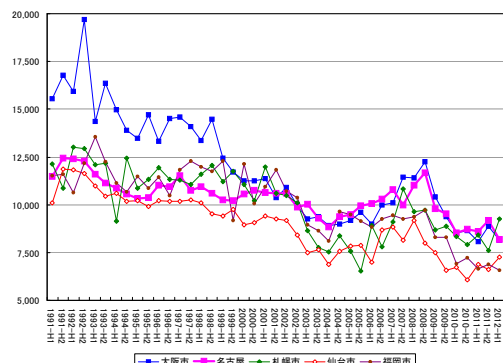
われわれが作成している賃料指数によると、2010年上期から11年下期まで賃料は上昇傾向にあったが、その後賃料の下落がみられるなど、名古屋のオフィス賃料はいまだ底打ちの状況にあるとはいえない（図表-4）。現在、ファンドバブルのピーク（2008年下期）から、▲30.1%の下落となっている。

図表-3 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

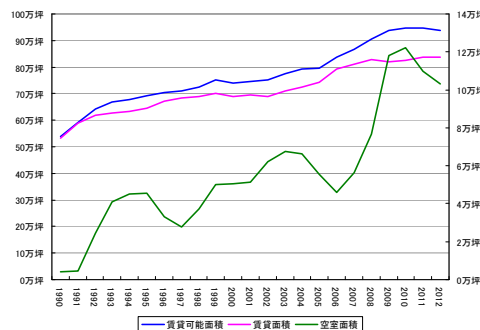
図表-4 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費は除く賃料
(出所)ニッセイ基礎研究所

三鬼商事のデータを基に名古屋ビジネス地区の空室面積を算出すると、2010年末の12.2万坪から10.3万坪へと1.9万坪の減少となった。賃貸面積（稼働面積・需要面積）は同期間に1万1千坪の増加で、賃貸可能面積は8千坪減少している。空室面積減少への貢献は、①賃貸面積の増加が57.0%、②賃貸可能面積の減少（に伴うテナント移転）が43.0%である。空室面積の減少は進んでいるが、いまだ10万坪を上回る水準にあり、これは最近のボトムである2005年（4.6万坪）の倍以上の規模である。賃貸面積も2008年以降、83万坪水準でほぼ横ばいの状況にあり、現在の市況回復は需要の強さにより主導されたものとはいえない⁴。

図表-5 名古屋ビジネス地区の空室・賃貸面積



(注) 延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル。
(注) 2012年は11月までの数値。以下のグラフでも同様。
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

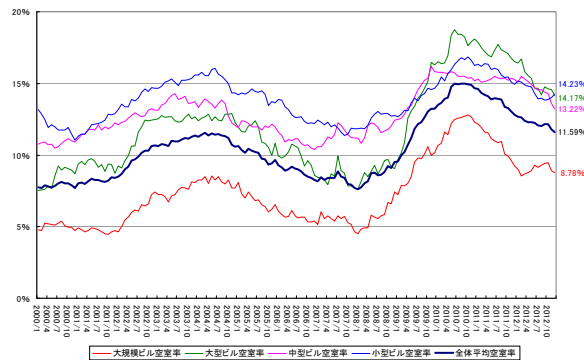
⁴ なお、名古屋ビジネス地区の空室面積が2008年から急増しているのは、前述したように2007年～2009年のオフィスの大量供給がリーマンショックによる景気低迷に重なり、2008年から需要が供給を吸収できなくなったためである。

3. 名古屋の規模別空室率

名古屋市内の規模別の空室率は、大規模ビルが 8.78%、大型ビル 14.17%、中型ビル 13.22%、小型ビル 14.23%となっている（図表－6）。全体としては 2010 年 8 月の 15.0%をピークに空室率は低下傾向にあるが、大規模ビルでは 2012 年 2 月の 8.56%をボトムに空室率の改善が停滞している。

中期的な推移をみると、どの規模でも 2006 年～2008 年を底に空室率が大幅に上昇している。特にその時期、大型ビルの空室率の悪化が際立っており、2007 年から 2009 年の大量供給とその後のリーマンショックによって最も影響を受けたのが、大型ビルだったと考えられる。現在は、小型、中型、大型ビルの空室率にほぼ格差がなくなるなど、大型ビルの空室率の改善が進んでいる。

図表－6 名古屋の規模別空室率



(出所) 三幸エステート

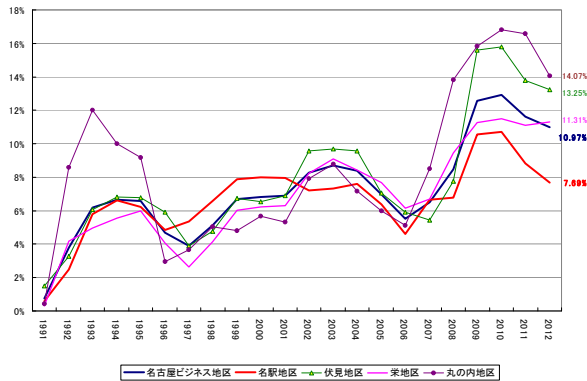
4. 名古屋の地区別空室・賃貸状況

名古屋ビジネス地区の地区別空室率をみると、名駅地区が 7.69%で最も低く、次いで栄地区の 11.31%、伏見地区の 13.25%、丸の内地区の 14.07%と続いている。名駅、伏見、丸の内地区では、ピークの 2010 年以降、比較的大幅な改善が進んでいる一方、栄地区では、2011 年から 2012 年にかけて上昇がみられるなど回復が遅れている。ただし、栄地区ばかりでなく、回復が進みはじめている伏見、丸の内地区でも、空室率は現在も 1990 年以降最悪の水準にある。

中期的には 2007 年から 2009 年の大量供給とリーマンショックを受けて、2006 年～2007 年を底に全地区で空室率は大幅に上昇した。空室率の悪化には地区別の格差があり、特に悪化の程度が大きかったのが丸の内地区と伏見地区であった。

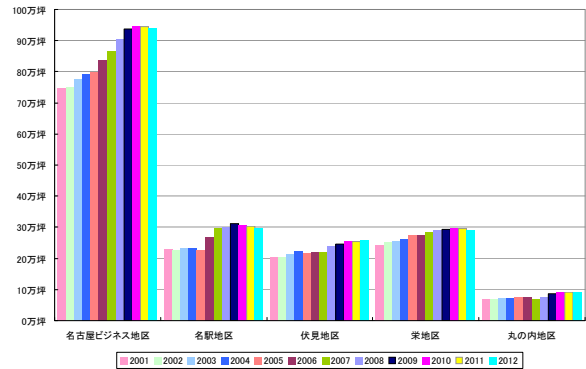
三鬼商事のデータを基に計算すると、名古屋の各地区のオフィス賃貸可能面積は名駅地区、伏見地区、栄地区ともに 30 万坪程度でほぼ同規模となっている（図表－8）。名駅地区では 2009 年以降、賃貸可能面積の減少が続いているが、これは最近の大規模供給の少なさと、建替えのための取り壊し等によるものと考えられる。賃貸面積は、ここ数年、名駅地区と栄地区で横ばいに推移する一方、伏見地区では増加傾向にある（図表－9）。空室面積については、2010 年～2012 年の名古屋ビジネス地区全体の空室面積の減少 1 万 9 千坪のうち、名駅地区が 52.4%、伏見地区が 29.9%、丸の内地区が 12.4%、栄地区が 5.3%を占めている（図表－10）。このように、空室面積においても空室率と同様、栄地区の回復に遅れがみられる。

図表一七 名古屋の地区別空室率



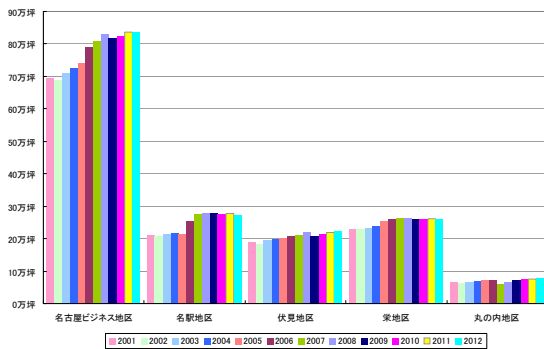
(出所)三鬼商事

図表一八 名古屋における地区別賃貸可能面積



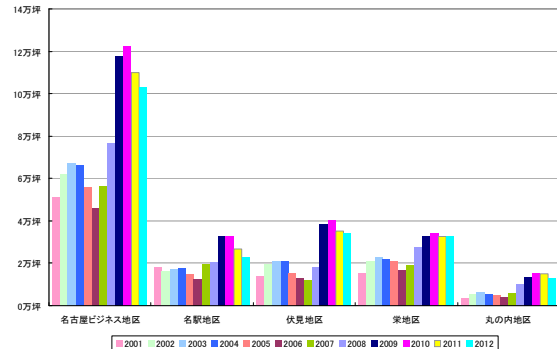
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表一九 名古屋における地区別賃貸面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表一〇 名古屋における地区別空室面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

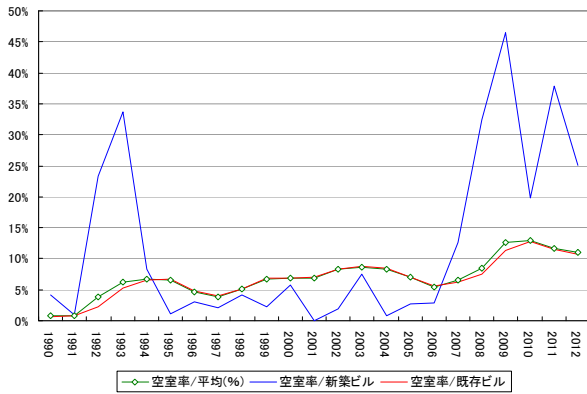
5. 名古屋の新築・既存ビル別稼働状況

新築・既存ビル別の空室率は、1995年から2006年まで新築ビルの空室率が既存ビルを下回り、大量供給が始まった2007年より新築ビルの空室率が大幅に上回る状況が続いている(図表一11)。現在、新築ビルの空室率は25.12%、既存ビルの空室率は10.78%である。新築ビルの空室面積は約3千坪で、2009年末の三分の1程度にすぎないが、空室率が高い状況にあるのは新規供給の少なさのためである(図表一12)。

1995年から2006年までの名古屋における賃貸ビル需要の特徴のひとつに、新築ビルの賃貸可能面積と賃貸面積がほぼ完全に一致してきたことがあげられる(図表一12)。これは、2003年までは新築ビルの供給が多くなかったこともあるが、ほとんどの新築大型ビルがほぼ満室で稼働してきたことを示しており、経済情勢が多少悪くとも「新規供給が需要をつくりだす」システムや関係・意識がしだいに形成されてきたのではないかと想像させる。2008年以降の空室率の上昇により、そのシステム・関係・意識は崩れたように見える。しかし、その時期に、大規模開発の凍結・延期・中止が続いたことを考えると、逆に、そうしたシステム・関係・意識の存在が、竣工後に高稼働の達成が不可能と考えられるような大規模開発を凍結・延期・中止を決定させた抑制要因になったようにも感じられる。

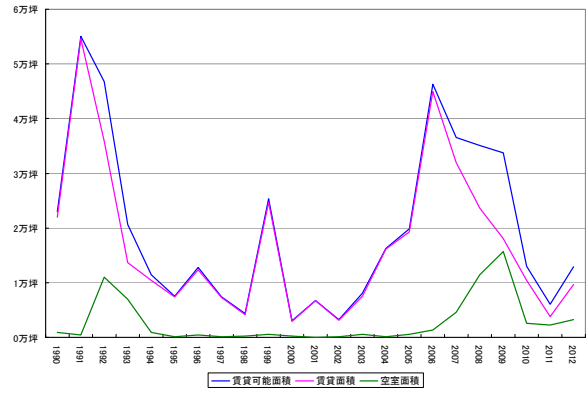
⁵ ビルオーナーや不動産業の意識・ビジネス習慣、テナントとの関係、金融機関の貸出し態度なども含めて想定している。特に、複数の大規模開発の凍結・延期・中止などの決定は、名古屋における堅実なビジネス習慣の反映ではないかと感じる。

図表-11 名古屋における新築・既存ビル別空室率



(出所)三鬼商事

図表-12 名古屋における新築ビルの空室面積

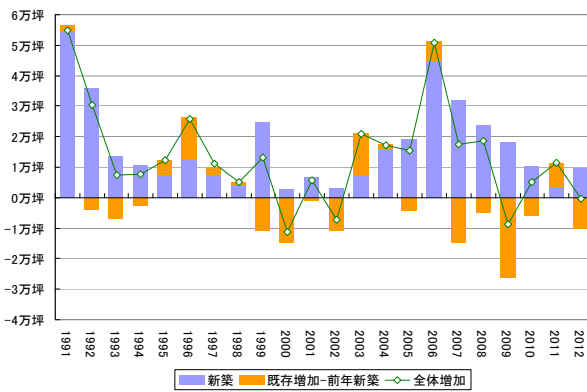


(出所)三鬼商事

名古屋における賃貸面積の増分を新築と既存に分けて算出したのが図表-13である⁶。2012年の賃貸面積の増加はほぼゼロであるが(2012年11月まで)、それは新築ビルの入居と既存ビルからの退去(取り壊しによるものを含む)が相殺された結果となっている。

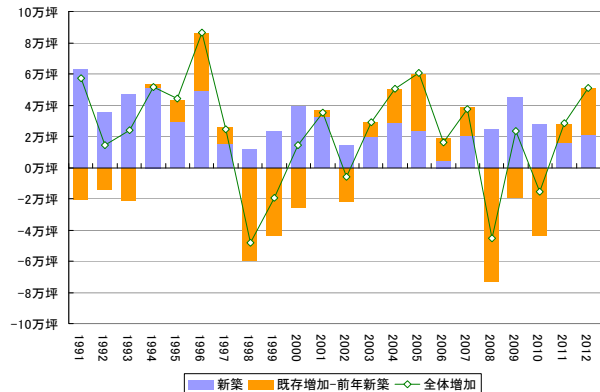
参考までに大阪のビジネス地区において同様に算出した結果と比較すると、賃貸面積の増減状況が、二都市で大きく異なっている⁷(図表-14)。新築・既存別にみると、大阪では2000年代に入ってから新築ビルの需要は毎年2万坪程度の年が多く、全体の賃貸面積の増加がそれを上下する場合は、主に既存ビルの増減で調整されてきた。それに対し、名古屋では、賃貸面積の増加(プラス分)に占める新築面積の比率が高く、既存ビルによる増加が大阪に比べて少ない。つまり、賃貸面積の増加は、新築ビルへの入居によって達成されることが多く、景気がよくなっても既存ビルへの需要が盛り上がりこなかったことを示している⁸。

図表-13 新築・既存ビル別賃貸面積増分



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-14 新築・既存ビル別賃貸面積増分(大阪)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

⁶ ここでは、次の方法で需要面積の増加を新築と既存に分けた。全体面積＝新築ビル面積＋既存ビル面積 であるから、t期の面積増加(Δ)は、 $\Delta \text{全体面積} = (\text{新築}_t + \text{既存}_t) - (\text{新築}_{t-1} + \text{既存}_{t-1}) = \text{新築}_t + ((\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1})$ 。新築_tを新築ビルの面積需要とし、 $((\text{既存}_t - \text{既存}_{t-1}) - \text{新築}_{t-1})$ を既存ビルの増加面積とした。

⁷ 賃貸需要が大阪でマイナスの年に、名古屋ではプラスになることがあるなど相違が大きい。名古屋の賃貸面積増加は、景気よりも新規供給の影響を強く受けているようにみえる。アジア通貨危機や、三洋証券・拓銀・山一証券破綻による影響があった1998年～1999年や、リーマンショックのあった2008年に賃貸面積の増加がみられることなどである。

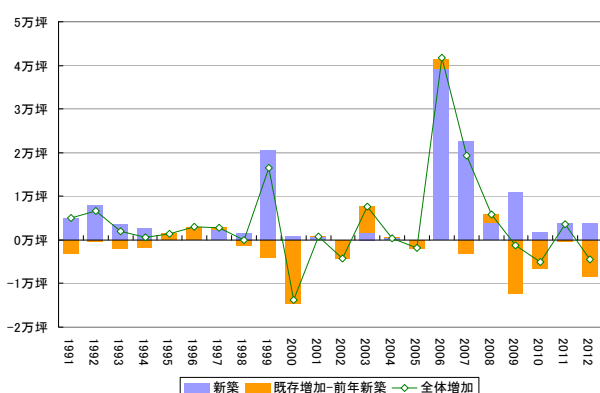
⁸ 名古屋の新築大型ビル需要が全てビジネス地区内からであれば、テナントは転居前と比べ面積を拡張して入居し、潜在空室を抱えてきたと考えざるを得ない。よって新築ビルの需要は地区内からの移転だけでなく、ビジネス地区外からの転入、三鬼商事の調査対象外の延床面積500坪未満ビルからの移転、自社ビルからの移転等により達成されてきたのではないかとと思われる。

6. 名古屋のエリア別新築・既存ビル別稼働状況

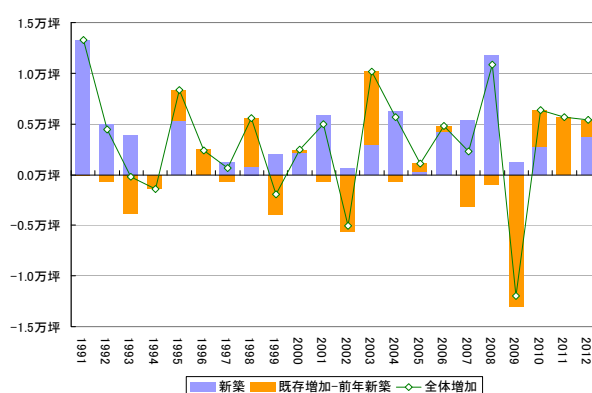
近年、名古屋のオフィス市場では名駅地区の一人勝ちと言われている。しかし、名駅地区では過去の四年間のうち三年で賃貸面積の減少が見られるなど、賃貸面積自体は拡大していない（図表－15）。名駅地区での需要面積の減少は、建替えによる退去などの影響が大きいと思われる。

伏見地区や丸の内地区では、最近、名駅地区の建替え予定ビルからテナントの移転事例がみられる。伏見地区では2010年以降、三年連続で賃貸面積が増加しており、増分は毎年5千坪を上回るなど安定した需要拡大が実現されている。丸の内地区では、2008年以降5年連続で賃貸面積の増加が続いているが、2011年以降はその増分はわずかである。一方、栄地区では2012年に既存ビルで5千坪程度のマイナスがあるなど、他地区からのテナントの草刈場となっている可能性がある。

図表－15 名古屋ビジネス地区の新築・既存別賃貸面積増加分
名駅地区 伏見地区

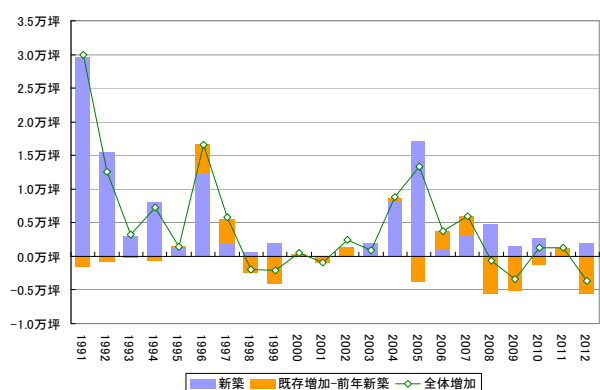


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出



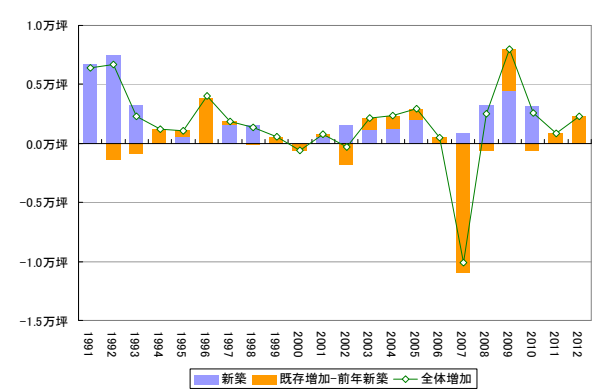
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

栄地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

丸の内地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

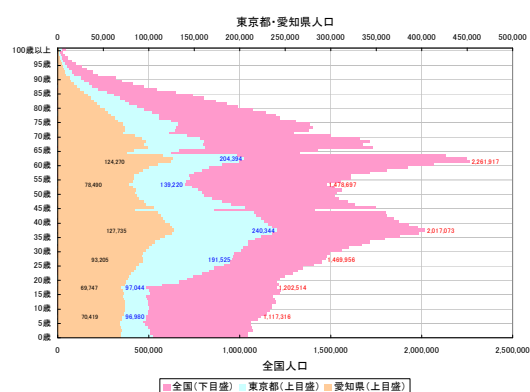
7. 名古屋の人口動向

愛知県の人口ピラミッドをみると、団塊世代（2010年国勢調査時点で61～63歳）の総人口比率は4.93%で、東京（4.56%）より高く、全国（5.18%）や大阪府（5.35%）を下回っている（図表－16）。また、愛知県の団塊世代の人口は、現在の大学新卒世代（同18～20歳）の1.63倍で、東京都の1.54倍より高く、大阪府の1.79倍や全国の1.83倍を下回っており、団塊世代の退職のオフ

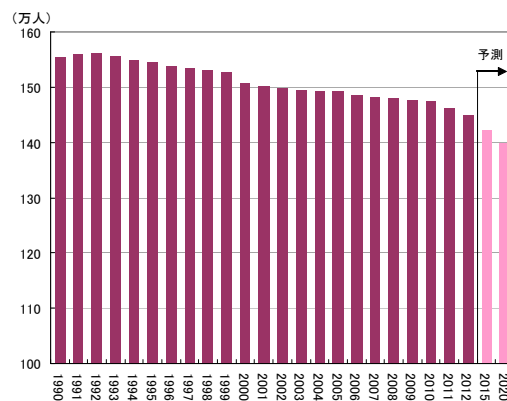
イスワーカー減少圧力は、東京より大きい、大阪よりは小さいと考えられる。

名古屋市のオフィスワーカーを支える生産年齢人口の推移をみると、1991年の156万人をピークに減少を続けており、現在は145万人と1991年より▲11万人（▲7.1%）減少した。今後、団塊世代が65歳以上になることに伴い、生産年齢人口はさらに減少すると予測されている。

図表-16 愛知・東京・全国の人口ピラミッド



図表-17 名古屋市における生産年齢人口の推移



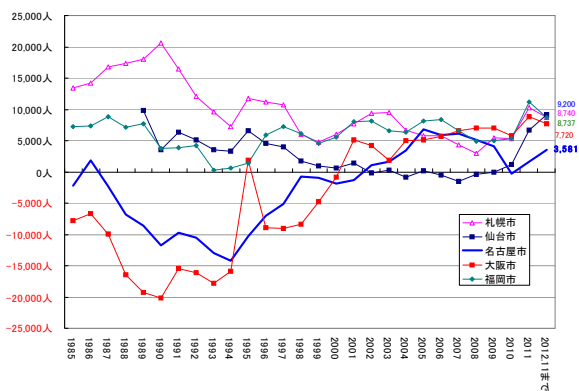
(出所)国勢調査

(出所)名古屋市、国立社会保障・人口問題研究所

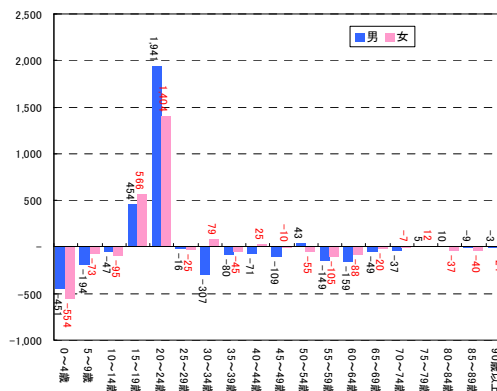
愛知県は合計特殊出生率が1.46と、東京の1.06や大阪の1.30を上回っている。しかし、名古屋市中で生産年齢人口の減少などが続いているのは、他都市からの流入が減少分をまかなえていないためと考えられる。名古屋市の転入超過数は、2010年にはマイナス（転出超過）となり、2012年でも3千6百人と、他の主要都市をかなり下回る水準にある（図表-18）。

しかも、名古屋市の転入超過数の大きな特徴は、15歳～24歳の転入超過において、女性の方が男性より少ないことである（図表-19）。都区部を含む主要6都市で、女性の転入超過数が男性を下回るのは名古屋市のみである。これは、名古屋圏域の産業特性等の反映であると同時に、名古屋の都市としての課題を現しているのではないだろうか。

図表-18 主要都市の転入超過数



図表-19 名古屋市の転入超過数(2011)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

(出所)住民基本台帳人口移動報告

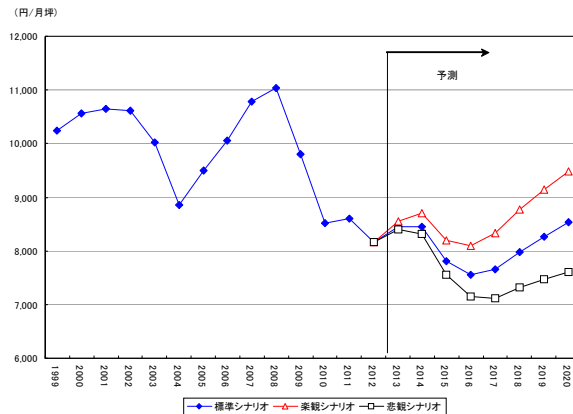
8. 名古屋のオフィス賃料見通し

名古屋のオフィス需給の見通しをもとに、2020年までの賃料見通しを推計した。ここでは、今後

予定されている消費税による経済への影響を考慮した賃料推計を行った⁹。

推計の結果、名古屋のオフィス賃料は、2012年から2014年にかけて上昇し、その後2016年まで下落した後に上昇に転ずると予測された（図表-20）。標準シナリオによると2012年から2014年までに+4.3%上昇の後、賃料の底となる2016年までに2012年に比べ▲5.0%下落し、その後に再び上昇に転ずる¹⁰。楽観シナリオでは2012年から2014年までに+6.9%の上昇の後、2016年までに2012年と比べ▲0.4%下落する一方、悲観シナリオでは、2012年から2013年に+2.5%の上昇の後、2016年までに2012と比べて▲11.0%の下落になるという結果となった。

図表-20 名古屋オフィス賃料見通し



おわりに

現在、名古屋のオフィス市況は回復が進みつつある。しかし、これまでのところ、必ずしも賃貸面積の拡大は顕著ではなく、最近の市況回復の最大の要因は、計画されていた大規模な新規開発が凍結・延期・中止されたことにあると考えられる。

2015年に、名古屋駅前での大規模開発が完成予定であるが、過去の経緯を考慮すると、これらのオフィスビルはある程度の稼働率を確保するのではないかと予測される。同時に、商業施設のオープンにより、名駅前の賑わいが非常に高まると考えられる。その一方で、名古屋市のオフィス市況は、オフィス需給の緩和により2014年から2016年まで賃料の下落に見舞われる可能性がある。

名古屋市はその人口規模の割には人口の転入超過数が少ない都市である。特に、10歳代後半から20歳代前半の女性の転入超過数が、男性に比べて少ないという特徴がある。これらは名古屋市の産業特性を示すだけでなく、都市としての課題を示しているように感ずる。

これまでの名古屋の賃貸オフィス需要の拡大は、市内企業の拡張だけでなく、ビジネス地区以外からの移転や自社ビルからの移転により支えられてきた分が少なからずあると考えられる^{11,12}。こう

⁹ 斎藤太郎『[中期経済見通し\(2012～2022年度\)～険しい経済正常化への道のり](#)』Weekly エコノミスト・レター2012.10.15 ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2012～2014年度経済見通し～底入れを探る日本経済](#)』Weekly エコノミスト・レター2012.11.13 ニッセイ基礎研究所および、直近の実質GDP成長率をもとにシナリオを作成した。

¹⁰ 空室率は2015年にピークになると予測している。

¹¹ 脚注8参照。名古屋のオフィス市場の過去におけるトヨタ自動車本社の名古屋移転に伴う影響はさほど大きくなかったといわれている。しかし、図表-13などからは、そうした外部からの流入や自社ビルなどからの流入による需要拡大が少なくなかった可能性が示唆されていると思われる。

¹² 名古屋市の従業者数は事業所企業統計調査によると、2001年から2006年にかけて、145.5万人から145.0万人へとわずかながら減少したが、2009年の経済センサス基礎調査によると153.4万人へと増加がみられる。事業所・企業統計調査では、事務

した企業の転入を含め、名古屋のこれからのオフィス需要拡大のためには、経済の中心性を高めるとともに、商業・観光資源の開発も含め、他地域からより多くの人口流入がなされるような、名古屋自体のさらなる都市としての魅力づくりが必要ではないかと感じている。2015年の名古屋駅前の大規模開発が、オフィス市況を悪化させる原因としてではなく、オフィス市場を拡大させ、名古屋の新たな魅力を作り出す中核施設として、大きな役割を果たすことを強く願っている。

所・営業所の従業者数が把握できたが、統計が経済センサスに引き継がれてからはこの項目が廃止されたため、オフィスワーカー数(営業所従業者数を含む)を把握することができなくなった。